

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/ 12176

שינוי קווי בנין - עומריה

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' מק/ 12176
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 26.11.07
 יושב ראש
 מנהל העיר

דברי הסבר לתכנית

1. על-פי התוכנית המאושרת 3599 א', אמור להבנות במגרש 26 בית-מלון רב-קומתי. מגרש 26 נמצא מול החזית הקדמית (צפונית-מזרחית) של מגרשים 4 ו-4א', אשר כלולים בתכנית זו. הגובה של בית-המלון המתוכנן והרעש שיווצר כתוצאה מהפעילות בו יפגעו בפרטיות ובאיכות החיים של הגינות הקדמיות של בתי המגורים הנמצאים במגרשים 4 ו-4א'. מטרתה של תכנית זו היא לשנות את קווי הבנין של בתי המגורים בלי על מנת לצמצם את הגינות הקדמיות ולהגדיל את הגינות האחוריות. אין שינויים באחוזי בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מק/12176

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---|
| | | 1.1 שם התכנית |
| | שינוי קווי בניין - עומריה | |
| | | 1.2 שטח התכנית |
| | 1.152 דונם | |
| | | 1.3 מהדורות |
| | מילוי תנאים למתן תוקף | שלב |
| | מהדורה 3 | מספר מהדורה |
| | 13.01.08 | תאריך עדכון |
| | תכנית מתאר מקומית | 1.4 סיווג התכנית |
| | ללא איחוד וחלוקה | סוג התכנית |
| | כן | סוג איחוד וחלוקה |
| | לא | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת |
| | ועדה מקומית לפי סעיף קטן 4, 62 א(ג) | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית |
| | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה מערב 630.505
מזרח - Y
קואורדינטה דרום 221.153
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונה: עומריה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה עומריה
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|----------------------------------|-------------------|
| 30197 | מוסדר | חלק מהגוש | חלקה [69] חלקה [70] ארעיות | - |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| 'א3599 | 4,4'א |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------------|---|--------------------|---------------------------------|
| 62 | כפיפות / שנוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול. | י.פ. 687 | י' תמוז התשי"ט 16.7.59 |
| א'3599 | כפיפות / שנוי | תכנית זו משנה את תכנית מס' א'3599 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א'3599 ממשיכות לחול. | י.פ. 5028 | ט"ו בחשוון התשס"ב 1.11.01 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------------|--------------|-----------|---------------|-------------|------------|----------------------------|---------------------------------|
| | 19.07.07 | מתי רוזנשיין | ו. מקומית | לא רלוונטי | 17 עמודים | לא רלוונטי | מחייב | הוראות תוכנית |
| | 29.05.07 | מתי רוזנשיין | ו. מקומית | 1 | לא רלוונטי | 1: 250 | מחייב | תשריט |
| | 29.05.07 | מתי רוזנשיין | ו. מקומית | 1 | לא רלוונטי | 1: 100 | מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים | תכנית בנייג ופיתוח (נספח מס' 1) |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצועי / תואר | מגיש התכנית |
|---------------------|------------|--------|------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|---------------|-------------|
| shmuel@beckersl.com | 02-6259407 | | 02-6254833 | כורש 10, ירושלים | | | 012457339 | שמואל בקר | | |

1.8.1.1 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצועי / תואר | יזם בפועל |
|---------------------|------------|--------|------------|------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|---------------|-----------|
| shmuel@beckersl.com | 02-6259407 | | 02-6254833 | כורש 10, ירושלים | | | 012457339 | שמואל בקר | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----------|------------------|--------------|-------|
| | 02-6208447 | | 02-6208422 | רח' שמאי 6, ירושלים | | | | מנהל קרקעי ישראל | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|---------------------------|------------|--------|------------|---|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| rosenshi@netvision.net.il | 02-6715332 | | 02-6717142 | רח' התעשייה 8, תלפיות, ירושלים | | 89399 | 12672176 | מוטי רוזנשטיין | | |
| | 02-6524777 | | 02-6515661 | רח' בית הדפוס 12, אגף B, קומה 4, גבעת שאול, ירושלים | | 467 | | ארה מירמן | | מודד |

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1 שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים א'
 2.2.2 שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בתכנית 3599א
 2.2.3 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
 2.2.4 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
 2.2.5 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה
 2.2.6 קיעת הוראות בגין עצים לעקירה, להעברה ולשימור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | 1.152 | שטח התכנית – דונם |
| 0 | 4 | מגורים – מספר יח"ד | |
| 0 | 864 | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים עץ להעתקה / לשימור | תאי שטח | יעוד |
|--------------------------------------|---------|-----------|
| | 1 | מגורים א' |
| 2 | 2 | מגורים א' |

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראות

א. תותר בניה עילית בתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודתיים בדיו בצבע אדום.
תותר בניה תת קרקעית בתחום קווי הבנין המסומנים בשני קווים ונקודה בדיו בצבע אדום.

ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.

ג. כל יתר הוראות תכנית 3599א שלא שונו בתכנית זו מק/12176 ממשיכות לחול.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניו עם מהנדס העיר או מי שמטעמו וקבלת אישורו.
 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי הבנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את

התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

4. ראה סעיף 4.1.2 ו (חניה), 4.1.2 ז (הריסה) להלן

ו. חניה :

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

ז. מבנה / חריגות בניה להריסה :

המבנה / חריגות הבניה המסומנים / המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר / בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדים שבניהם.

ח. עצים לשימור / העתקה :

1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

ט. קולטי שמש על הגג :

1. בגגות שטוחים שיוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.
2. בגגות משופעים שיוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | מספר יח"ד צמימת ליונם (יח"ד) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות מעל לכניסה לקובעת | קווי בנין (מטר) | קדמי צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי |
|-----------|------------|------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-----------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|---------------|
| | | | מתחת לקובעת | עיקרי שירות | מתחת לקובעת | עיקרי שירות | | | | | | | | | |
| מגורים א' | 1 | 576 | 293 | 110 | 10.5 | 835 | 145% | 2 | לא רלבנטי | 12.50 (עד תחתית מרוב) | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | כמסומן בתשריט |
| | 2 | 576 | 432 | 98 | 0 | 778 | 135% | 2 | לא רלבנטי | 12.50 (עד תחתית מרוב) | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | ללא שינוי | כמסומן בתשריט |

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתכים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל - 1990.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחראות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג.
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-קרקע.
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום להקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:

1. ביצוע שטחים מגוונים בכל מבנן במירב האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרת חולית בבית גידול לשורשים.
3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
4. תכנון שטחים מגוונים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני שהיה קטנים).
5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| התנייה | תאור שלב | מספר שלב |
|--------|---|----------|
| | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. | .1 |
| | בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית. | .1 |

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

| אישורים להפקדה | | |
|--|--|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | שם: <u>מר יהושע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה</u> | ועדה מקומית |
| | שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u> | ועדה מחוזית |

| אישורים למתן תוקף | | |
|--|---|-------------|
| חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | |
| | <p>(1) שם: <u>מר יהושע פולק</u> תפקיד: <u>יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה</u></p> <p>(2) שם: _____ תפקיד: <u>מהנדס העיר</u></p> | ועדה מקומית |
| | <p>שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p> | ועדה מחוזית |
| הטביעו את חותמת וחותמת השר או מי שהוסמך על-ידו. | <p>(1) שם: <u>הגב' רות יוסף</u> תפקיד: <u>הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</u></p> <p><u>(רק אם טעונה אישור השר - תכנית בסמכות מקומית)</u></p> <p>(2) שם: _____ תפקיד: <u>סמנכ"ל תכנון - משרד הפנים</u></p> <p><u>(רק אם טעונה אישור השר - תכנית בסמכות מחוזית)</u></p> | שר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|-----------|----------------|------------------|
| 17.1.08 | עמותת עיריית יפו L. BECKER Advocate LICENCE NO 5979 מ.ר. 89399 מ.ר. 89399 מ.ר. 89399 | 012457339 | שמואל בקר | מגיש התכנית |
| | מנהל קרקעי ישראל | | | בעלי עניין בקרקע |
| 13.01.08 | מתי רוזנשיין אדריכל מ.ר. 89399 מ.ר. 89399 | 12672176 | מתי רוזנשיין | עורך התכנית |

9. נספחים**9.1 הליכים סטטוטוריים****9.1.1 יחס בין תכנית לבין תכניות מופקדות**

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|
| | לא רלוונטי | | |

9.1.2 יחס בין תכנית לבין התוספות לחוק

| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
|---|-----------------|----------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | התוספת אינה חלה | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

| התכנית נקבעה | תאריך החלטה | החלטה |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| טעונה אישור השר / לא טעונה אישור השר | | אישור התכנית / דחיית התכנית |

9.1.4 עדר על התכנית